

Prüfungssimulation Immobilienkaufmann/ Immobilienkauffrau

WPO:	Gebäudemanagement	Nr.: GM-05a	
Thema:	Modernisierung/ Instandsetzung		
Hilfsmittel	Vorbereitungszeit	Prüfungsgespräch	
Rechtsquellen, Taschenrechner	15 Minuten	max. 30 Minuten	

Ausgangssituation:

Sie sind Mitarbeiter der CUMBERLAND IMMOBILIEN GmbH, die auf die Verwaltung von Mietgeschosswohnungsbau spezialisiert ist. Für den Eigentümer Herrn Hennig verwalten Sie ein Mehrfamilienhaus in Berlin.

Objektdaten:

- Baujahr 1960
- Preisfreier Wohnungsbau (*die Eigenschaft öffentlich gefördert endete im Jahr 2002*)
- 25 Wohnungen (*1.600 m² Wohnfläche*)
- 3 Gewerbeeinheiten (*250 m² Nutzfläche*)

Die Fassade ist instandsetzungsbedürftig (*ca. 30% des Putzes sind abgeplatzt*). Es soll eine Wärmedämmung angebracht werden.

Die Kostenschätzung für die Maßnahme liegt bei 165.000 € (auf die Wärmedämmung entfallen 90.000 €). Die Heizkosten betragen zurzeit 1,40 €/m² monatlich. Davon entfallen 1,25 €/ m² auf die Brennstoffkosten. Durch die Maßnahmen wird mit einer Energieeinsparung von ca. 12 % gerechnet. Die Arbeiten sollen innerhalb der nächsten 6 Monate durchgeführt werden und voraussichtlich 2 Monate betragen.

Finanziert werden soll die Maßnahme komplett mit Fremdkapital (Angebot eines Annuitätendarlehens zu 3 % Nominalzins, 2 % Tilgung liegt vor).

Die Wohnraummieter zahlen zurzeit eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,20 €/m². Gemäß Mietspiegel liegt die Ortsübliche Vergleichsmiete bei 6,35 €/m².

Aufgabe:

Auf der heutigen Besprechung mit dem Eigentümer stellen u.a. folgende Punkte dar:

- 1) Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter
- 2) mögliche Mieterhöhungen
- 3) Umfang der Kosten bei einer warmmietenneutralen Umsetzung
- 4) Vereinfachte Betrachtung einer Anfangsrendite der Modernisierung

Rollenverteilung:

Prüfer: Eigentümer
 PrüfungsteilnehmerIn: Mitarbeiter der CUMBERLAND IMMOBILIEN GmbH